

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA  
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
“GREGORIO FERNANDEZ, 8 Y CURTIDORES, 5” DE 2023**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 19:00 horas del día 23 de Febrero del 2023, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter ordinario en la sala de cooperación del Colegio Ntra. Sra. De Lourdes, en la calle Paulina Harriet, 22 esquina con la calle Gregorio Fernández (47006-Valladolid), la Junta General de la Comunidad de Propietarios “Curtidores, 5 y Gregorio Fernández, 8”, previa convocatoria de la Junta de Gobierno circulada mediante carta personal, para pronunciarse sobre el siguiente **ORDEN DEL DIA**:

- 1-. Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas de los ejercicios económicos 2022.
- 2-. Presentación y aprobación, si procede, de los presupuestos para el año 2023. Tarifas de calefacción.
- 3-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.
- 4-. Liquidación deudas de morosidad.
- 5-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios morosos con el otorgamiento al presidente de facultades para llevarlas a cabo.
- 6-. Propuesta instalación cámaras de vigilancia: presentación presupuestos. Medidas a adoptar.
- 7-. Propuesta instalación video porteros: presentación presupuestos. Medidas a adoptar.
- 8-. Ruegos y preguntas.

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad D. Fabian Fadrique De Vega, asistido de D. Antonio Bernal Rodríguez (Eurofinca Consultores, S.L.) que hace las funciones de secretario. Se insta a los presentes a que depositen en la mesa de la presidencia las tarjetas de asistencia y delegación de voto.

A la reunión asisten de forma personal o con representación los propietarios que a continuación se relacionan:

FABIAN FADRIQUE	5-1°C	1,192%
QUINTIN MARTIN MERINO representado por Jose Luis Requejo	5-3°A	0,923%
MONTSERRAT PINO HOMEDES representada por Iñigo García	5-4°C	1,192%
CRISTINA VELASCO MARINERO	5-5°A	0,923%
JOSE LUIS REQUEJO CARNICERO	5-5°B	1,261%
JAVIER PEREZ HERNANDEZ	5-8°A	0,923%
MARGARITA LAZARO representada por Javier Pérez Hernández	5-8°B	1,261%
JUAN L. PALOMARES PUENTE representado por Iñigo García	5-9°A/10°A	1,253%
MARINA BUENO DOMINGUEZ	5-9°C/10°C	1,622%
Mª ÁNGELES MARTÍNEZ representada por Cristina Velasco	5-9°D	1,252%
PEDRO JOSE RUIZ MARTINEZ	8-1°G	1,313%
CLEMENTE PITA GARRIDO representado por Iñigo García	8-2°E	1,254%
Mª LOURDES GUTIERREZ PEREZ	8-3°E	1,254%
FRANCISCO SANTOS RICO	8-3°G	1,313%
Mª. LOURDES GONZALEZ representada por Francisco Santos	8-3°H	1,298%
CARLOS MARBAN PEREZ representado por Marina Bueno	8-4°E	1,254%
PALOMA VAQUERO LORENZO	8-5°E	1,254%
JULIA HERNANSANZ representada por Iñigo García	8-7°C	1,192%

JESUS A. FLOREZ	8-7ºH	1,298%
IÑIGO GARCIA VILAFRANCA	8-8ºJ/J'	1,674%
CARLOS PEREZ RODRIGUEZ representado por Cristina Velasco	8-10ºN	0,957%

En base al Art.15.2 de la L.P.H, los propietarios en estado de morosidad no tendrán derecho a voto, si bien puede participar de las deliberaciones de los distintos temas a tratar, a saber, el titular de la vivienda 5-10ºM.

**PRIMERO.- Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas de los ejercicios económicos 2022.**

La administración toma la palabra y entra a explicar las diferentes partidas de gastos, así como las características más relevantes de las cuentas del año 2.022.

El resultado del ejercicio económico ordinario es negativo por importe de -15.587,48 €, consecuencia directa del incremento del gasto consumo de electricidad y agua. En el resto es de resaltar el cumplimiento minucioso del gasto presupuestario aprobado en su día en Junta General, siendo mínimas las desviaciones producidas en las distintas partidas de gastos.

Respecto del área de reparación y mejoras se han llevado a cabo obras de carácter mayor por importe de 8.006,66 €, cuyo desglose por conceptos de factura se relacionan en el apartado de referencia.

Se presentan y entregan los libros de contabilidad del ejercicio 2.022, así como las facturas, recibos del banco y documentación generada en el periodo de referencia. Todo ello, quedará en poder de la Comunidad para poder ser revisado por los propietarios que lo deseen.

A fecha 31 de Diciembre, había fondos en el Banco de Sabadell por importe de 12.072,15 € y se debían facturas por valor de 4.494,93 €.

Respecto de la morosidad, a fecha 31 de Diciembre, había propietarios con cantidades pendientes por importe de 93,23 €, concretamente, el titular de la vivienda Nº5-10ºM.

Después de varios años y haber ejecutado las obras en las instalaciones comunitarias, se informa que se ha presentado con resultado favorable en el Ayuntamiento la Inspección Técnica del Edificio (ITE).

Sin otro particular, se aprueba por unanimidad las cuentas del ejercicio económico 2022.

El déficit de este año tiene su origen, principalmente, en el precio del gas, siendo la diferencia de lo presupuestado con el gasto real de 15.569,38 €. Se llegó a un preacuerdo a principios de temporada con la empresa Naturgy en el que nos daban un precio cerrado de 0,088 € Kw/H sin fluctuaciones de mercado, pero finalmente no se materializó ya que por ajustes de la empresa solo mantenían esta oferta a las Comunidades que eran ya clientes en años anteriores y nosotros no lo éramos.



A finales del año 2022, los administradores tramitaron el cambio a la TUR del Gobierno porque con la publicación de precios en el BOE se podían abaratar notablemente los costes del gas, pero se está dilatando el proceso porque uno de los documentos que exige la OCA de eficiencia energética y de instalación térmica es el Certificado de la puesta en marcha de las calderas, el cual no existe y, para obtenerlo, se ha tenido que contratar una ingeniería especializada que nos emita los Informes correspondientes y el mencionado certificado, dicha ingeniería nos ha comunicado que la modificación de la sala de caldera realizada en el año 1999 no cumplía la normativa vigente en ese periodo, por lo que según sus indicaciones es necesario su adaptación para legalizar las instalaciones que, entre otras intervenciones, hay que colocar un contador general de energía en la caldera y las puertas actuales de acceso actuales modificarlas para que sean contraincendios RF-120. Todo ello, ya se ha contratado con la empresa de mantenimiento Cauto, S.L. y en breve se regularizará la situación obteniendo la preceptiva documentación de los certificados, imprescindible para que nos podamos pasar a la TUR y beneficiarnos de la reducción de precios del gas.

En resumen, el ejercicio 2022 acabó con un déficit de -15.587,48 € y un Fondo de Reserva escaso de 5.021,60 €, que no cumple con el mínimo legal del 10% del presupuesto ordinario, por lo que es necesario tomar medidas encaminadas a aportar dinero para equilibrar la situación económica de la Comunidad y tener un margen de maniobrabilidad solvente para hacer frente a los gastos y necesidades que vayan surgiendo.

En otro orden cosas, se informa que las facturas del gas en el año 2023 siguen viniendo con importes muy altos, concretamente, en Enero la factura del gas fue de 15.377,35 € (consumos de diciembre) y en Febrero de 18,394,57 € (consumos de enero), lo que ha generado que el saldo bancario a fecha de la reunión sea de 217,69 €.

Como las tarifas actuales (Fija y Variable) que se aplican para elaborar los recibos de calefacción no generan el dinero para hacer frente a las facturas del consumo de gas, el administrador propone y se aprueba por unanimidad cambiar el sistema de imputación de las tarifas de calefacción con efectos desde el 1 de Enero del corriente para evitar que haya desequilibrios económicos como hasta ahora, provocados por la subida de los precios del gas, es decir, se intenta evitar crear desfases entre el importe que nos factura la empresa suministradora Plenitude y la recaudación de los consumos de los propietarios, siempre desfavorable a la Comunidad. El nuevo método supone recaudar el importe real de la factura que nos emita mensualmente Plenitude, aplicando el 30% a Tarifa Fija y un 70% a Tarifa Variable, puntualizándose que ésta última se halla en base al número de unidades de calor que se haya consumido por cada propietario en cada periodo de facturación. En consecuencia, los recibos de calefacción de los meses de Enero y Febrero del corriente serán de importes altos porque hay que recaudar la cantidad de 33.771,92 € (facturas de 15.377,35 € y 18,394,57 €, respectivamente).

Por otro lado, para recuperar el déficit generado en el año 2022, se propone y se aprueba por unanimidad realizar una liquidación del consumo del gas en base a lo consumido por cada propietario, aplicando igualmente el nuevo sistema de 30% en Tarifa Fija y el 70% en Tarifa Variable, anulando el anterior.

Los miembros de la Junta de Gobierno prorratarán los importes de la liquidación resultante en varios plazos, a decidir por ellos mismos, para dar facilidades de pago y no ahogar económicamente a los propietarios, cuya relación se adjuntará al presente Acta.

Respecto de los horarios, se modificaron reduciendo el encendido de la calefacción por razones de economía y con la finalidad de bajar el consumo, pero varios propietarios manifiestan su malestar y proponen dejarlos como se tenían anteriormente a los cambios, se aprueba por unanimidad.

### **SEGUNDO-. Presentación y aprobación, si procede, de los presupuestos para el año 2023. Tarifas de calefacción.**

Las previsiones presupuestarias para el presente ejercicio vienen marcadas por las mismas líneas directrices que en el año anterior: austeridad y control del gasto, intentando llevar a cabo el mayor número de obras y mejoras que la Junta apruebe.

Un año más se presenta la previsión de ingresos y gastos para el próximo ejercicio, significando que no se introduce nada nuevo respecto de años anteriores, simplemente se adaptan las diferentes partidas de gastos en función de los datos reales del periodo 2022 y se actualizan a la carestía de la vida aplicando el I.P.C.

Para el área de reparación y mejoras, hay un montante de 9.290,84 € que se destinaran en principio a ejecutar obras de mayor importancia.

Las tarifas del agua caliente se actualizan, aprobándose por unanimidad fijarlas de la siguiente manera, a saber:

- Tarifa Fija, se consuma o no se consuma, se establece un precio de 9 € al mes.
- Tarifa Variable, desde el primer m3 consumido un precio de 9 € cada uno.

Se aprueba por unanimidad el presupuesto económico para el ejercicio 2.023.

Con relación al servicio de portería, se informa que la actual empleada se jubilará en breve y habrá que decidir sobre su continuidad o, por el contrario, se opta por la contratación de una empresa.



### **TERCERO-. Relevo y nombramiento de nuevos cargos de la Junta de Gobierno.**

Habiéndose agotado el mandato de los actuales representantes de la Comunidad se procede a su relevo, quedando configurada la composición de la Junta de Gobierno para el año 2023 de la siguiente manera:

- Presidente: ANA ALVAREZ GALLEGO, (8-4ºH)
- Vicepresidente: JUAN PEREZ MUÑOZ, (5-4ºA)
- Vicepresidente: EULALIO DEL CAMPO SANCHEZ, (8-4ºG)
- Vicepresidente: JOAQUIN MARTIN FERRERAS, (5-5ºD)
- Secretario-administrador: Eurofinca Consultores, S.L.

Los nuevos miembros electos deberán de firmar la documentación necesaria para el cambio de firmas en el banco y aportar copia del DNI a los administradores.

Para la designación de cargos de los próximos años, se aprueba por unanimidad establecer un turno rotatorio con orden ascendente en la que la Presidencia será alternativa, cada año un portal.

### **CUARTO-. Liquidación deudas de morosidad.**

Con objeto de solucionar el problema de morosidad que tiene la Comunidad, se propone acudir a la vía judicial para lo cual, se liquidan las cantidades de los siguientes propietarios, a fecha 23 de Febrero del 2.023:

- MARIA JOSE ANDRES CONDE, (5-10ºM): 95,71 €.

Se aprueba por unanimidad la liquidación de morosidad por las cantidades citadas.

### **QUINTO-. Aprobación de medidas judiciales contra los propietarios morosos con el otorgamiento al presidente de facultades para llevarlas a cabo.**

Se aprueba por unanimidad reclamar judicialmente las cuotas de morosidad liquidadas en el punto del orden del día anterior, dando poderes al Presidente para que proceda.

### **SEXTO-. Propuesta instalación cámaras de vigilancia: presentación presupuestos. Medidas a adoptar.**

A petición de varios propietarios, se ha incluido este punto en el orden del día de la reunión para su valoración y toma de decisiones, junto a la convocatoria se adjuntaron presupuestos de empresas de seguridad para la instalación de dos cámaras en cada portal ubicadas en las garitas de portería, cuyos importes oscilan entre 1.650 € y 1.750 € más IVA.

Tras un intercambio de opiniones, se aprueba por mayoría rechazar la propuesta de instalar cámaras de vigilancia por 11 votos a favor, 8 en contra y 2 abstenciones, según el siguiente detalle:

PROPIETARIO	VOTACION
5-1°C	SI
5-3°A	ABST
5-4°C	SI
5-5°A	NO
5-5°B	ABST
5-8°A	NO
5-8°B	NO
5-9°A/10°A	NO
5-9°C/10°C	NO
5-9°D	NO
8-1°G	SI
8-2°E	NO
8-3°E	SI
8-3°G	SI
8-3°H	SI
8-4°E	NO
8-5°E	NO
8-7°C	SI
8-7°H	SI
8-8°J/J'	NO
8-10°N	NO

**SÉPTIMO-. Propuesta instalación video porteros: presentación presupuestos. Medidas a adoptar.**

Tema tratado en la última Asamblea, adjuntados a la convocatoria se han acompañado varios presupuestos de empresas especializadas para la instalación de videoporteros en las viviendas.

Después de un breve debate, se aprueba por mayoría instalar videoporteros por 18 votos a favor, 2 en contra y 1 abstención, según detalle:

PROPIETARIO	VOTACION
5-1°C	SI
5-3°A	SI
5-4°C	SI
5-5°A	SI
5-5°B	SI
5-8°A	SI
5-8°B	SI
5-9°A/10°A	NO



5-9°C/10°C	SI
5-9°D	SI
8-1°G	SI
8-2°E	ABST
8-3°E	SI
8-3°G	SI
8-3°H	SI
8-4°E	SI
8-5°E	SI
8-7°C	SI
8-7°H	SI
8-8°J/J'	NO
8-10°N	SI

Asimismo, se aprueba por unanimidad adjudicar la obra a la empresa Fermi Telecomunicaciones, S.L., elegir el modelo manos libres por importe de 145 € unidad y emitir una cuota extraordinaria de 175,45 € por propietario de vivienda, prorrateada en 2 plazos, a comenzar el primero en Mayo del corriente.

#### **OCTAVO-. Ruegos y preguntas.**

Se abre el período dedicado a las preguntas y propuestas de los vecinos, surgiendo al efecto las siguientes:

- Subvenciones Next Generation, a petición de varios propietarios, el administrador informa sobre la posibilidad de solicitar las subvenciones europeas Next Generation a fondo perdido para aislar el edificio y mejorar íntegramente la eficiencia energética del mismo. Como es un tema muy complejo técnicamente, se propone y se aprueba por unanimidad convocar en breve una nueva Asamblea para que un técnico especializado asista a la reunión y explique pormenorizadamente las condiciones y exigencias de este tipo de subvenciones que lo que pretenden es reducir los recibos de calefacción y consumo eléctrico.
- Venta piso portería, se incluirá este punto en el orden del día de la próxima Asamblea.
- Llaves de acceso a los patios, algunos propietarios se quejan que la ropa que se les cae no la pueden recuperar porque no hay llaves y la portera tampoco las facilita. Por unanimidad se aprueba que se repartan llaves de los patios a los miembros de la Junta de Gobierno, a los que se tendrá que acudir para pedirles que rescaten la ropa, asimismo, también tendrá llaves la portera, a la cual se la mandará que cuando limpie los patios recoja las prendas que se hayan caído y las deposite en la garita.

Y no habiendo más asuntos de los que tratar, y cumpliendo el objeto de la convocatoria el Sr. Presidente da por terminada la reunión, que firma conmigo D. Fabian Fadrique de Vega de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

FABIAN FADRIQUE DE VEGA  
(Sr. Presidente)  
**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"GREGORIO FERNÁNDEZ, 8 y CURTIDORES, 5"**  
CIF: H47049309  
C/ Gregorio Fernández, 8 y C/ Curtidores, 5  
47006 VALLADOLID

**EUROFINCA**  
Consultores S.L.  
CIF: 47284041  
Cl. Val, nº 2-1º Izq. • 47006 Valladolid  
Tel./Fax: 983 25 85 82 | 983 11 55 14

